

Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

Stilvolles Einfamilienhaus mit Vollkeller

Codice oggetto: 26352095



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 636 m²

**Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -
Isernhagen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26352095	Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Superficie netta	ca. 160 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1993	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	128.98 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	02.03.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

**Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -
Isernhagen**

La proprietà





VON POLL
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -
Isernhagen**

La proprietà





VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -
Isernhagen

La proprietà





VON POLL
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -
Isernhagen**

La proprietà





VON POLL
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -
Isernhagen**

La proprietà





VON POLL
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -
Isernhagen**

La proprietà





VON POLL
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -
Isernhagen**

La proprietà





VON POLL
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -
Isernhagen**

La proprietà





VON POLL
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -
Isernhagen**

La proprietà





VON POLL
REAL ESTATE

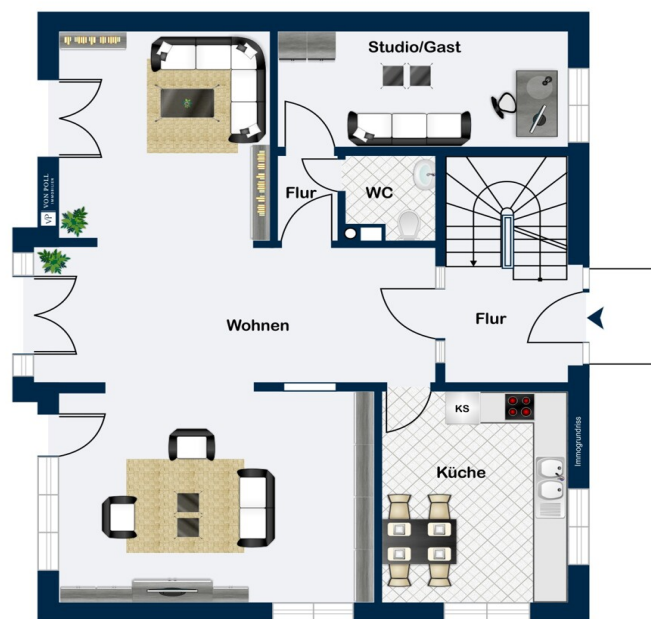
**Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -
Isernhagen**

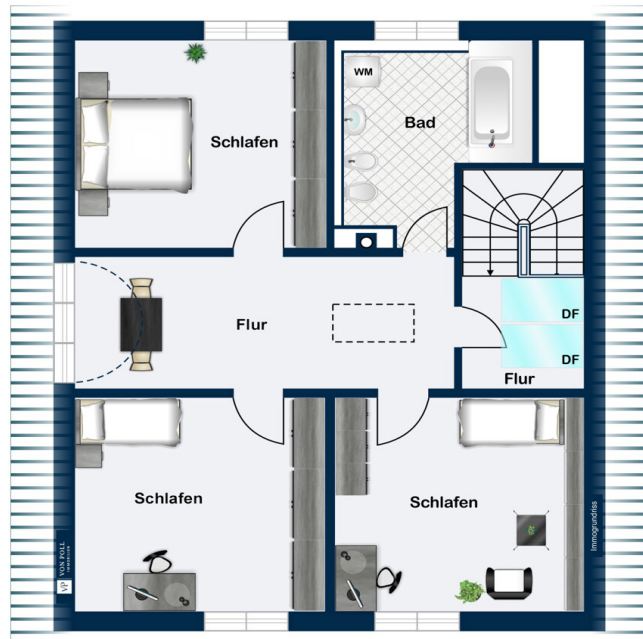
La proprietà

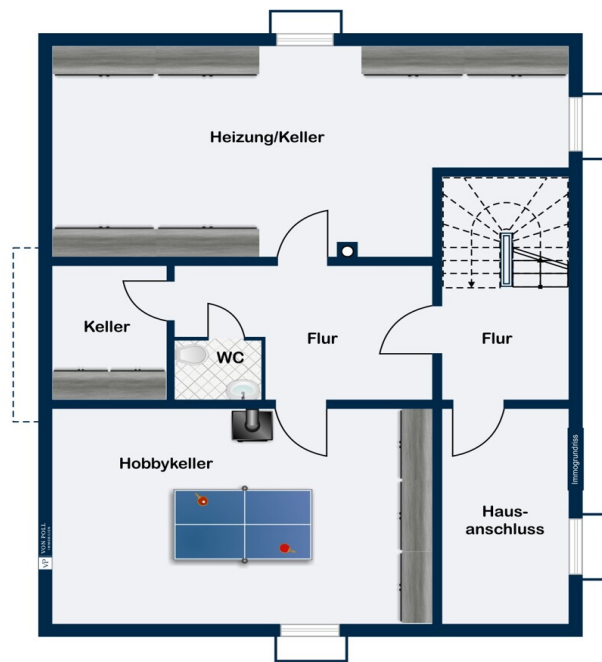


Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -
Isernhagen

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein 1993 in massiver Bauweise auf einem ca. 636 m² großen Grundstück fertiggestelltes Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung. Die Immobilie befindet sich in ruhiger, bevorzugter Lage von Isernhagen H.B. am Ende einer kleinen Sackgasse.

Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 160 m² und ist komplett unterkellert.

Herzstück des Hauses ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- / Essbereich im Erdgeschoss. Bodentiefe Sprossenfenster ermöglichen einen schönen Ausblick in den gepflegten Garten. Die geräumige Küche ist mit einer hellen Einbauküche ausgestattet. Der angrenzende kleine Flur führt zu einem Gäste-WC sowie einem weiteren Zimmer, das als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Im Obergeschoss besticht der weiträumige, vom Treppenhaus getrennte Flur, um den sich drei Zimmer und das Badezimmer gruppieren. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und Dusche ausgestattet.

Der Vollkeller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Stauraum. Neben dem Heizungsraum, dem Hausanschlussraum, einem WC sowie einem weiteren Raum steht Ihnen hier der mit einem Kaminofen ausgestattete Hobbyraum zur Verfügung. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine moderne Buderus Gasheizung, die 2021 installiert wurde.

Die sehr gepflegte, hochwertig angelegte Gartenanlage lädt durch ihre ansprechende Gestaltung zum Entspannen und Verweilen ein.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei Garagen und ein Raum für Geräte.

Insgesamt eine stilvolle Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem wunderschön angelegten Garten für die anspruchsvolle Familie.
Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -
Isernhagen**

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Holzspaltenfenster 2-fach verglast
- Buderus Gasheizung aus 2021
- Vollkeller
- Hobbyraum mit Kaminofen
- Rasenmähroboter
- Außenmarkise
- 2 Garagen plus Geräteraum

Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Isernhagen mit insgesamt ca. 25.000 Einwohnern grenzt im Nordosten an die Landeshauptstadt Hannover und gehört mit allen ihren Ortsteilen zu den gefragtesten Wohnlagen in der gesamten Region Hannover.

Neben mehreren Breitensportvereinen und dem Golfclub Isernhagen hat der Reitsport in der Gemeinde Isernhagen eine herausragende Bedeutung.

Das Einfamilienhaus befindet sich in Isernhagen HB ("Hohenhorster Bauerschaft"), einer der Top-Lagen im nördlichen "Speckgürtel" der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Das Ortsbild wird von einer Vielzahl sehr alter, gepflegter und vielfach restaurierter Fachwerkhäuser und Bauernhöfe geprägt, die teilweise unter Denkmalschutz stehen.

Die Hohenhorster Bauerschaft mit ca. 4.000 Einwohnern verfügt über ein kleines Ortszentrum mit zahlreichen Geschäften (Supermarkt, Bäcker, Arztpraxen, Sparkasse, Friseur, Restaurants), um den täglichen Bedarf zu decken.

Die Landesstraße 381 verbindet den Ort im Nordosten über die Anschlussstelle Großburgwedel direkt mit der BAB 7, im Südwesten besteht in Langenhagen Anbindung an die BAB 2. Die Fahrzeit zum Flughafen Hannover beträgt ca. 10 Minuten.

Der Ortsteil Isernhagen HB verfügt über einen eigenen Bahnanschluss, die Fahrzeit mit dem Regionalzug bis zum Hauptbahnhof Hannover beträgt ca. 15 Minuten. Die weiteren Isernhagener Ortsteile, die Nachbargemeinde Großburgwedel sowie die Stadt Langenhagen sind mit zwei Buslinien der RegioBus Hannover zu erreichen.

Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft - Isernhagen

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales

Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten
bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26352095 - 30916 Isernhagen / Hohenhorster Bauerschaft -
Isernhagen**

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel

Tel.: +49 5139 - 89 19 068

E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com